

ÚZEMNÍ STUDIE

SEZEMICE – LOKALITA Z3

TEXTOVÁ ČÁST

8/2026

a) Základní údaje

Pořizovatel	Magistrát města Pardubice Odbor hlavního architekta Oddělení územního plánování Štrossova 44 530 21 Pardubice		
Zpracovatel	Ing. Petr Dobrý Hodonínská 1062/63, 32300 Plzeň		
Urbanistické řešení	Ing. arch. Štěpán Rozsival Žerotínova 333/24, 787 01 Šumperk email: stepan@rozsival.com		
Předmět řešení	Sezemice – Lokalita Z3 Zpracování územní studie jako územně plánovacího podkladu pro lokalitu Z3 dle územního plánu obce		
Řešená plocha	celková plocha lokality	2,6471 ha	
	veřejné prostranství dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.:		
	požadovaná plocha	0,1324 ha	
	skutečnost	0,4232 ha	
	tj. 16 % celkové plochy		
	předpokládaná kapacita	21 rodinných domů	

b) Vymezení řešené plochy

Řešená plocha se nachází v katastrálním území Počaply nad Loučnou v obci Sezemice. Území je tvořeno plochou vyznačenou v územním plánu města Sezemice kódem Z3. Plocha leží podél silnice III/2984 ve směru Sezemice – Počaply. Touto silnicí je plocha vymezena z jihu. Ze západu a severu pak pojednávanou lokalitu ohraničuje stávající obytná zástavba rodinných domů. Ve východním směru lokalita volně přechází v plochy polí.

c) Návrh řešení využití území z hlediska širších územních vztahů

Řešené území se nachází mezi centrální částí Počapel a mladší zástavbou vybudovanou v rámci lokality Z4. Využitím lokality Z3 pro novou výstavbu tak dojde k logickému scelení stávající zástavby obce.

Napojení lokality pro automobilovou dopravu je navrženo ve dvou bodech ze stávající silnice III/2984. Nově vymezené pozemky budou dopravně napojeny sjezdy na dopravní komunikaci, která vznikne v nově vymezených uličních profilech uvnitř lokality Z3. Nebudou tedy napojovány přímo na silnici III/2984, a to za cílem minimalizovat zásahy zpevněnými plochami do plochy zeleně ochranné a izolační při jižní hranici lokality.

Za účelem dosažení větší prostupnosti území je lokalita Z3 dále napojena komunikací pro pěší na stávající nezpevněnou komunikaci při severo-západní hranici lokality.

Předpokládané napojovací body infrastruktury jsou vyznačeny v grafické příloze územní studie. Území lze napojit na potřebná média. Konkrétní řešení bude předmětem dalšího stupně projektové přípravy v rámci projednání se správcí sítí.

Návrh vychází z územního plánu města. Návrh respektuje přírodní charakter vrcholu návrší a zachovává krajinný ráz.

d) Návrh funkčního využití území

Územní studie je zpracována v souladu s parametry využití stanovenými platným územním plánem města Sezemice.

Charakteristika zastavitelného území specifikovaná územně plánovací dokumentací:

- plošný rozsah dle ÚP: 2,6471 ha
- předpokládaná kapacita: 21 rodinných domů (dle platného Územního plánu Sezemice po změně č. 1, která nabyla účinnosti dne 24.3.2012)

- funkční vymezení:

BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy, pokud budou vymezeny v územní studii jako ucelené řešení, které funkcí a měřítkem nebude poškozovat hlavní využití
- občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby nevýrobního charakteru – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- oplocení do výšky 1700 mm
- fotovoltaické elektrárny jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb

Nepřípustné využití:

- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- zemědělská výroba
- rekreace

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška 2 nadzemní podlaží s podkrovím, při prokázání kvality řešení v územní studii, schválené zastupitelstvem města, lze umístit i stavby vyšší, maximálně však 4 nadzemní podlaží

V době zpracování této územní studie byl ve fázi projednání zpracován návrh Změny č. 3 územního plánu Sezemice. Lokalita Z3 je v této projednávané změně územního plánu zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití BV – Bydlení venkovské. **Návrh této územní studie je tak v souladu s požadavky stanovenými pro funkční plochu BV – Bydlení venkovské ve výše zmíněné projednávané Změně č. 3 územního plánu Sezemice.**

Navržené funkční využití územní studií

Navržené přípustné využití je bydlení v rodinných domech samostatně stojících (solitérních) a to přízemních s obytným podkrovím. Tyto lze doplnit o doplňkové stavby, jako je např. kryté stání, garáž, zahradní domek, sklad zahradního nářadí.

e) Návrh plošného a prostorového využití území

Návrh plošného využití území je zobrazen v grafické příloze 3 – Hlavní výkres.

Vymezeny jsou plochy komunikací, veřejné zeleně a plochy pro bydlení v rodinných domech. Podél komunikace III/2984 je územním plánem obce vymezen pruh ochranné zeleně, ve kterém není možné umisťovat stavby pro bydlení.

Vstupy do území z komunikace III/2984 jsou navrženy ve dvou bodech. Nově vymezené pozemky budou dopravně napojeny sjezdy na dopravní komunikaci, která vznikne v nově vymezených uličních profilech uvnitř lokality Z3. Nebudou tedy napojovány přímo na silnici III/2984, a to za cílem minimalizovat zásahy zpevněnými plochami do plochy zeleně ochranné a izolační při jižní hranici lokality.

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny uličními čarami. V rámci uličních profilů je navržen orientační průběh dopravní komunikace pro obsluhu území. Komunikace je uvažována jednopruhová obousměrná. Dále jsou umístěny sjezdy k jednotlivým pozemkům a krátkodobá (návštěvnícká) stání ve veřejném prostoru.

Pro splnění požadavku §15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu) musí pro lokalitu Z3 celková plocha veřejné zeleně činit alespoň 0,1324 ha.

Dělení pozemků je orientační. Hranice mezi jednotlivými pozemky lze měnit nebo pozemky slučovat tak, aby byla vždy zachována možnost výstavby na zbylých částech.

Nově vymezovaná veřejná prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemky rodinných domů, jsou navržena o šíři 8 m.

V místě pěšího propojení lokality Z3 se stávající nezpevněnou komunikací při severozápadní hranici území je veřejné prostranství navrženo o šíři 4 m.

V dalším stupni projektové přípravy bude zpřesněno trasování dopravní komunikace, umístění sjezdů k jednotlivým pozemkům a umístění krátkodobých (návštěvnických) stání ve veřejném prostoru. Dopravní komunikace v rámci uličních profilů o šíři 8 m budou řešeny jako obytná zóna s jednotným prostorem pro pohyb vozidel i chodců.

V dalším stupni projektové přípravy budou splněny požadavky na rozhledové poměry při sjezdu z jednotlivých pozemků i v místech dopravních napojení lokality na silnici III/2984.

V území je dále stanovena stavební čára, která určuje umístění fasád hlavních hmot objektů rodinných domů orientovaných do veřejného prostranství.

f) Závazné části územní studie

Pro změnu těchto částí územní studie je nutné zpracování nové územní studie.

Závazné je základní vymezení ploch bydlení v rodinných domech a vymezení veřejných prostranství vyznačené na výkrese č. 3 – *Hlavní výkres*. Závaznými prvky jsou uliční a stavební čáry. V místech, kde nejsou stanoveny, se uplatní požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Při umisťování objektů rodinných domů jsou požadována minimálně dvě parkovací stání na pozemcích umisťovaných rodinných domů.

Likvidace dešťových vod ze střech rodinných domů bude prováděna na pozemcích rodinných domů a její návrh bude součástí projektové dokumentace ke schválení objektů rodinných domů. Při návrhu likvidace dešťových vod bude preferováno jejich jímání do nádrží s přepadem do vsaku dimenzovaného dle výsledků hydrogeologického průzkumu pro daný pozemek.

Koncepce technické infrastruktury je závazná do té míry, aby byla zajištěna návaznost sítí a zajištění dostupnosti potřebných médií pro celé území v dostatečné kapacitě. Změny koncepce jsou možné za předpokladu zajištění výše uvedeného, vždy však musí být respektovány požadavky správců sítí.

Regulativy pro výstavbu rodinných domů

- Maximální výška 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím.
- Jsou umožněny pouze jednotlivé rodinné domy (vyloučeny jsou dvojdomy a řadové rodinné domy).

- Koeficient zastavěnosti je stanoven na 50% pro zastavěnou plochu nadzemních staveb k celkové ploše pozemku.
- Minimální podíl zeleně na pozemku pro záměr výstavby rodinného domu je 40 %.
- Minimální velikost nově vymezeného pozemku pro záměr výstavby rodinného domu je 850 m², tato velikost musí být v celém rozsahu lokalizována v rámci typu plochy umožňující umístění rodinného domu (nesmí např. přesahovat do ploch zemědělských všeobecných)
- Bude preferována sedlová střecha. Lze akceptovat střechy polovalbové a valbové. Použití střechy pultové a ploché je přípustné pouze na minoritní části objektu do 30% celkové zastavěné plochy (například na vikýřích) a na doprovodných stavbách do 35m² a sklenících. Sklon střechy bude proveden v rozmezí 25°- 45°. Nepřípustné je asymetrické řešení u sedlové střechy. Výška hřebene maximálně 8 m od rostlého terénu. Podezdívka střechy u obvodové zdi v obytném podkroví maximálně do výšky 1200 mm.

Oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství

V rámci snahy o dosažení souladu tvarosloví ve veřejném prostoru se doporučuje nastavit výšku a materiál oplocení obdobně vůči oplocení sousedních pozemků na hranici s veřejným prostranstvím.

- Výška oplocení na hranici veřejného prostranství je doporučena jednotná, maximálně však do výšky 1 700 mm.
- Průhlednost oplocení min 50 %, lze kombinovat části neprůhledné a průhledné.

g) Orientační části návrhu územní studie

Navržená parcelace v rámci ploch pro bydlení v rodinných domech znázorněná na výkrese č. 3 – Hlavní výkres nemá závazný charakter. Při odchylkách od navrženého řešení je však nutné prokázat, že bude zachována minimální výměra pozemku 850 m².

Orientační je řešení tvarového a šířkového uspořádání komunikací, zpevněných ploch, umístění vjezdů a uložení tras sítí. Při odchylkách od navržené koncepce je však nutno prokázat, že bude zajištěna návaznost jednotlivých prvků infrastruktury pro navazující území.

h) Podmínky ochrany hodnot v území a respektování podmínek využití území vyplývajících ze zvláštních předpisů

Ochranné pásmo silnice III. třídy na jižním okraji území 15 m.

Ochranné pásmo radiolokačního prostředku letiště Pardubice.

V řešeném území se nevyskytují evidované nemovité kulturní památky. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN II. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Umísťované objekty rodinných domů budou respektovat stávající charakter okolní zástavby.

Řešené území není zasaženo záplavovým územím řeky Labe.

i) Návrh řešení veřejné infrastruktury

Návrh řešení infrastruktury je v ideové rovině a je nutné při další přípravě výstavby prověřit a navrhnout konkrétní řešení. Jednotlivé prvky technické infrastruktury budou řešeny při dílčích realizacích tak, aby bylo připraveno napojení další výstavby ve vyhovující trase a kapacitě pro celé území.

Dopravní infrastruktura

Pro zpřístupnění navrhované lokality jsou navrženy místní komunikace funkční skupiny C - obslužné nebo D1 – obytné zóny dle ČSN 736110. Dle zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích budou tyto zařazeny do místních komunikací III. a IV. třídy. Předpokládá se, že po jejich vybudování budou komunikace včetně příslušenství a veřejného prostranství převedeny do majetku a správy obce.

Navrhované komunikace budou napojeny na silnici III. třídy III/2984 dvěma novými stykovými křižovatkami. Nově vymezené pozemky budou dopravně napojeny sjezdy na dopravní komunikaci, která vznikne v nově vymezených uličních profilech uvnitř lokality Z3. Nebudou tedy napojovány přímo na silnici III/2984, a to za cílem minimalizovat zásahy zpevněnými plochami do plochy zeleně ochranné a izolační při jižní hranici lokality. Dopravní komunikace jsou uvažovány jako obytné zóny s celkovou šířkou 3,5 m pro společný pohyb vozidel a chodců.

V lokalitě je řešena doprava v klidu navržením parkovacích stání pro rezidenty i návštěvníky. Parkovací stání rezidentů budou na vlastních pozemcích jednotlivých RD v počtu min. 2 stání. Parkovací stání pro návštěvníky budou umístěna ve veřejném prostranství. Velikost parkovacích stání je nutno navrhovat pro osobní vozidla kategorie O2 a z celkového počtu návštěvnických stání je nutno min. 5% vyhradit pro vozidlo invalidy dle Vyhl. č. 369/2001 Sb.

Za účelem dosažení větší prostupnosti území je lokalita Z3 dále napojena komunikací pro pěší na stávající nebezpečnou komunikaci při severo-západní hranici lokality.

Kanalizace splašková

Splaškové vody z RD budou do doby vybudování veřejné splaškové kanalizace v souladu s platnými předpisy likvidovány v domovních čističkách odpadních vod či žumpách. Domovní kanalizace jednotlivých RD musí být řešena tak, aby umožňovala následné napojení splaškových vod na budoucí splaškovou kanalizaci odděleně od vod dešťových. Po realizaci veřejné splaškové kanalizace v rámci lokality Z3 bude u nově umísťovaných objektů RD vyžadováno, aby likvidace splaškových vod byla řešena napojením kanalizační přípojky na řad splaškové kanalizace umístěný v rámci uličních profilů lokality Z3.

V rámci výkresu č. 4 – *Ideové řešení infrastruktury* je zakreslen koncepční průběh řadu gravitační splaškové kanalizace s napojovacím bodem v místě stávající splaškové kanalizace pro lokalitu Z4. Toto řešení nemá závazný charakter a může být navržen alternativní průběh i napojovací bod řadu splaškové kanalizace, ovšem za splnění podmínky, aby byla zajištěna návaznost sítí a jejich dostatečná kapacita pro celé území. Změny koncepce musí vždy respektovat požadavky správců sítí.

Kanalizace dešťová

Likvidace dešťových vod ze střech rodinných domů bude prováděna na pozemcích rodinných domů a její návrh bude součástí projektové dokumentace ke schválení objektů rodinných domů. Při návrhu likvidace dešťových vod bude preferováno jejich jímání do nádrží s přepadem do vsaku dimenzovaného dle výsledků hydrogeologického průzkumu pro daný pozemek.

V rámci veřejného prostranství bude likvidace dešťových vod ze zpevněných ploch řešena přednostně zasakováním přímo na předmětných pozemcích, na které budou zpevněné plochy umísťovány, a to tak, aby nedocházelo k jejich nekontrolovatelnému odtoku do nižších částí území a nedocházelo k ohrožení stávající zástavby či navrhované zástavby. Podrobné řešení likvidace dešťových vod ze zpevněných ploch

v rámci veřejných prostranství bude předmětem dokumentace v dalším stupni projektové přípravy.

V řešeném území se nachází stávající odvodňovací zařízení, zejména hlavní odvodňovací systém (HOZ) a podružná odvodňovací zařízení (POZ). V případě jejich dotčení nebo narušení stavební činností bude zajištěna jejich přeložka, obnova nebo náhrada tak, aby byla zachována jejich funkčnost a odvodňovací schopnost území.

Vodovod

V okolí řešeného území jsou vodovody ve správě a. s. Vodovody a kanalizace Pardubice. Navrhovaná zástavba bude napojena na tyto stávající vodovodní řady tak, aby rozvody vody byly v maximální míře zaokrouhovány. Dimenze a materiálové provedení vodovodních řadů bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Potřeba vody pro bytový fond:

- dle vyhlášky č. 428/2001: Návrh 84 obyvatel á 153 l/ob.den 12,9 m³/d

Plynovod

Městská část Počaply je v celém rozsahu plynofikovaná. Podél silnice III/2984 je veden rozvod STL plynovodu. Z plynovodu je navrženo odbočení nové trasy do území PE 63.

Elektrorozvody

Pro připojení lokality Počaply Z3 bude provedena úprava stávající napájecí trafostanice PA_0207. Dále bude provedeno rozšíření stávající kabelové sítě nn. Nové kabelové vedení nn bude vybudováno směrem do lokality, kde bude vedeno v budoucích travnatých pásích (případně chodnících) podél hranic pozemků stavebních parcel a bude zaústěno do pojistkových/rozpojovacích pilířů pro množnost napájení jednotlivých nových odběrných míst. Pilíře budou umístěny na hranici připojovaných pozemků na veřejně přístupných místech.

Odpady

Odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy. Budou separovány recyklovatelné složky TKO, v plochách navržených veřejných prostranství a veřejné zeleně bude možné umístit přístřešky pro nádoby na tříděný

odpad. Územní studie umožňuje situovat stanoviště kontejnerů na severním okraji lokality. Na každém pozemku pro RD bude samostatné místo pro sběr TKO. Odvoz nebezpečného, velkoobjemového a kovového odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství města Sezemice.

Telekomunikace

V rámci lokality Z3 se nachází stávající podzemní telekomunikační vedení, a to při jižní, západní a severozápadní hranici lokality. Z tohoto vedení je navrženo odbočení nové trasy do území. Při umísťování staveb či inženýrských sítí bude respektováno ochranné pásmo stávajícího vedení SEK.

j) Požárně bezpečnostní řešení

Řešené území zahrnuje umístění 21 rodinných domů a příjezdové komunikaci k nim. Dispoziční a provozní řešení je navrženo tak, aby splňovalo veškeré požadavky kladené na zajištění základního technického vybavení území pro budoucí výstavbu RD. Navržená komunikace bude sloužit jako příjezdová k jednotlivým stavebním pozemkům v dané lokalitě, na kterých se předpokládá výstavba rodinných domů. Komunikace bude řešena jako průjezdná o minimální šíři 3,5 m, což vyhovuje požadavkům ČSN 73 0802 a ČSN 73 0833. Jelikož ještě není známa zastavěná plocha jednotlivých rodinných domů, je potřeba požární vody stanovena pro rodinné domy o půdorysných rozměrech nad 150 m². Pro tyto rodinné domy je požadované množství požární vody dle ČSN 73 0873 tab. 1 a 2: hydrant $Q = 6 \text{ l.s}^{-1}$, potrubí DN 100, vzdálenost do 150 m, vodní nádrž obsah 14 m³, vzdálenost do 600 m. V navrhovaném území bude trasa nového vodovodu v patřičných rozestupech vybavena požárními hydranty. Ve vodovodní síti musí být zajištěna min. dostupnost požární vody. Pokud budou hydranty jako primární zdroj vody, budou v nadzemním provedení.

k) Soulad navržené územní studie s návrhem zadání

Zadání územní studie zpracované Magistrátem města Pardubice z února 2026 bylo dodrženo s výjimkou regulativů, které by v případě schválení projednávané Změny č. 3 územního plánu Sezemice způsobovaly rozpor této územní studie s regulativy pro lokalitu Z3, které projednávaná změna územního plánu stanovuje. Lokalita Z3 je v této projednávané změně územního plánu zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití BV – Bydlení venkovské. Návrh této územní studie je tak v souladu s požadavky

stanovenými pro funkční plochu BV – Bydlení venkovské ve výše zmíněné projednávané Změně č. 3 územního plánu Sezemice.

Koncepce vytváří podmínky pro začlenění řešeného území do organismu obce a stanovuje regulační prvky další výstavby. Studie je navržena s ohledem na limity v území. Respektuje stávající trasy technické infrastruktury a jejich ochranná pásma. Návrh struktury zástavby vychází z venkovského charakteru obce. Inženýrské sítě jsou kapacitně navrženy pro celou lokalitu. V celém území byly stanoveny podrobnější regulativy pro výstavbu. Stanoveny jsou dle potřeby stavební a uliční čáry. Stanoveny jsou velikosti stavebních pozemků a jejich minimální výměra. Výšková hladina zástavby je stanovena na 8 m od rostlého terénu. Stanovena je výška a charakter oplocení směrem do veřejného prostranství.